



**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL
PEREIRA
SALA CIVIL-FAMILIA**

SC-0035-2023

Magistrado: Jaime Alberto Saraza Naranjo
Pereira, Agosto veintidós de dos mil veintitrés
Expediente: 66001310300220120005502 (102)
Proceso: Verbal - Resolución de contrato
Demandante: Carlos Andrés Franco y otros
Demandado: Constructora Comercializadora CAMU
SA
Tema: Legitimación – leasing – variación de
objeto
Acta Nro. 414 del 18 de agosto de 2023

Resuelve la Sala el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante contra la sentencia proferida por el Juzgado Segundo Civil del Circuito Pereira - Risaralda, el 18 de enero de 2022, en este proceso de resolución de contrato iniciado por **Carlos Andrés Franco Jiménez, Martha Isabel Romero Naranjo, Adriana María López Gómez, Fernando Gutiérrez Echeverry, Julián Gregorio Mejía Camargo, Adriana Yiseth Domínguez, José Jesús Rivera Patiño, Martha Lida Saavedra, Yadira Elena Ramírez León, Héctor José Zapata Villa, Juan Guillermo Velásquez Grisales, Alicia Elena Candamil Peláez, Alejandro Valencia López y Yajaira Chacón** frente a **Constructora Comercializadora CAMU S.A.**

1. ANTECEDENTES

1.1. Hechos¹

Señalan los demandantes, en síntesis, que la Constructora Comercializadora CAMU S.A., les ofreció en venta un conjunto cerrado de 104 casas, denominado “*Obelisco de la Villa*” y con ella celebraron contratos de promesa de compraventa con los que se prometió entregar unas unidades habitacionales de 3 pisos, por un precio que oscilaba entre \$172’500.000,00 y \$199’291.000,00.

En desarrollo del contrato, se otorgaron las escrituras públicas de compraventa en las que se hizo constar que los inmuebles eran los mismos prometidos; y a pesar de que les fueron entregados, la constructora incumplió, dado que solo fueron construidas 33 casas de las 104 que formaban el proyecto que, no solo quedó inconcluso, sino que fue variado, porque a cambio se construyeron tres torres de 120 apartamentos, sin tomar en cuenta la opinión de los demandantes.

A raíz del incumplimiento, son varios los problemas que se avecinan, como el incremento en la población del conjunto en un 50%; el aumento en un 50% de las viviendas, al pasar de 104 casas a 33 casas y 120 apartamentos; una incompatibilidad de perfiles sociales al contrastar casas de \$200’000.000,00 con apartamentos de \$80’000.000,00, lo que genera traumatismos de convivencia; la desvalorización de las casas previamente adquiridas, por el cambio a un entorno más popular, la saturación de las áreas sociales, con gente no deseada en el conjunto, el incremento del área construida, la inseguridad, la afectación del sentido de pertenencia, la disminución de la armonía del conjunto a nivel físico y de relaciones sociales, la

¹01PrimeraInstancia, 01PrimeraInstancia, Co1CuadernoPrincipal, 04CuadernoPrincipal, p. 3 a 7

reducción del sentido participativo, afectación a la integración social; la inestabilidad emocional de los residentes por la incertidumbre que genera la situación, ansiedad, ira, dolor, depresión, ambiente tenso que impide disfrutar del lugar privadamente o con los vecinos; la alta contaminación visual, la imposibilidad de disfrutar de un lindo paisaje, la contaminación ambiental, ya que de cuatro vías de acceso prometidas, solo habrá una, el ruido que se generará desde los edificios será insoportable, la reducción de los coeficientes de copropiedad y su incidencia en el quorum para decidir y para deliberar.

Agregan que (i) nunca se le presentó a la junta de propietarios la aceptación para la modificación del conjunto y hay una vocación de mala fe, porque no enseñaron el reglamento de propiedad a los compradores de las casas hasta después de cerradas las ventas y de entregar y firmar las escrituras públicas; (ii) el reglamento de propiedad horizontal fue entregado mucho después, es leonino y defectuoso en su configuración, amén de que no consulta la realidad del proyecto inicialmente ofertado y evade las responsabilidades de la constructora; (iii) al momento de la venta se mostraba a los clientes, en planos e imágenes virtuales, la unidad residencial de 104 casas, pero en las escrituras apareció, sutilmente y aprovechando el desconocimiento de los compradores, una figura que dice “*casas y/o apartamentos*”; (iv) no se publicó la valla de anuncio de radicación para la modificación de la licencia en el lote correspondiente al hecho, sino que, astutamente, se ubicó junto a otras dos vallas, para que no fuera tan perceptible; (v) en Obelisco I como lo denomina la constructora, hay 8 casas de Camú y 24 de los nuevos propietarios, pero en la relación de vecinos que figura en el formulario único de la Curaduría Urbana, solo se anotó como vecino a “*Obelisco I Camú*”,

como si todas las casas fueran de ellos e ignorando a los demás propietarios; (vi) hasta el 31 de enero de 2011 seguían ofreciendo sobre el mismo lote dos proyectos diferentes, el de las casas planeado inicialmente y el de los tres bloques de apartamentos; (vii) la Constructora, debido a que el proyecto no generaba la expectativa y la ganancia que esperaba, decidió construir los tres bloques de apartamentos, pasando por encima de quienes pusieron en ellos todos sus sueños y esfuerzos de trabajo y juventud; (viii) en el mes de octubre de 2010 ofrecieron en la feria de vivienda en Expofuturo el proyecto con los apartamentos, sin haber iniciado los trámites de modificación ante la curaduría urbana; (ix) antes de obtener la licencia urbanística que autorizara el nuevo proyecto ya estaban ofreciéndolo, pero al mismo tiempo promocionaban el proyecto con las 104 casas, lo que se erige en una publicidad engañosa.

Aludieron a los intentos de acercamiento con la demandada que fueron infructuosos, la primera reunión que se logró derivó de que, como medio de protesta, colgaron en algunas de las fachadas unos avisos en los cuales manifestaban *“Se vende por inconformidad con la constructora CAMU”*, pero la gerente manifestó *“poder hacer el cambio al proyecto pues contaban con la licencia y la ley los favorece pues no estaban obligados a perder”*. Y en una posterior, les ofrecieron unos cambios sutiles que no modificaban en nada lo que se quería.

Terminaron diciendo que, además del cambio sin aviso, los inmuebles han presentado numerosas averías por la mala calidad de los materiales de construcción y accesorios. En la casa 13, por ejemplo, el techo del inmueble en la parte superior se había desplomado a causa del invierno, lo mismo en la casa B1; en dos años de construidos, los

inmuebles han tenido innumerables reparaciones y el precio pagado no acompasa con la realidad; en la zona húmeda, concretamente en el turco, se averió el calentador que era de fabricación casera; la gerencia de la demandada dijo que lo cambiarían, pero, en retaliación a los avisos, expresaron que no lo pondrían.

1.2. Pretensiones²

Pidieron, entonces, que se declararan resueltos los contratos de compraventa celebrados entre las partes, por el incumplimiento de las obligaciones de la demandada respecto de la culminación del proyecto vendido, al cambiarlo por otro diferente al que prometieron construir mediante las escrituras públicas No. 1595 del 22 de abril de 2010, 1044 del 13 de marzo de 2010, 360 del 27 de enero de 2011, 945 del 8 de marzo de 2010, 1241 del 29 de marzo de 2010, 730 del 23 de febrero de 2010, 1298 del 31 de marzo de 2010 y 450 del 5 de febrero de 2010, protocolizadas en la Notaría Primera del Círculo de Pereira, en relación con los inmuebles allí descritos.

A título de prestaciones mutuas reclamaron que la sociedad demandada reintegre a cada demandante el valor pagado, con su respectiva indexación, según la discriminación presentada.

Y que se condenara a la demandada: (i) al pago de la indemnización por perjuicios a cada demandante, referida a los intereses causados por los capitales entregados, que también fueron liquidados; (ii) a las arras pactadas, a razón de \$40'000.000,00 para cada uno de los demandantes; (iii) al pago de la depreciación de los inmuebles, la

² Ib., p. 8

reducción del coeficiente de propiedad y demás perjuicios ocasionados, que se tasen con dictamen pericial.

Por último, que se condenara en costas a la demandada.

1.3. Trámite

Admitida la demanda³, se le dio respuesta⁴. La demandada se refirió a los hechos, opugnó las pretensiones y formuló las excepciones que nominó: (i) inexistencia de incumplimiento contractual; (ii) inexistencia de condición resolutoria expresa; (iii) advertencia hecha oportunamente a los demandantes; (iv) inadecuada interpretación de las arras. También objetó el juramento estimatorio.

1.4. Sentencia de primera instancia⁵

Se profirió el 18 de enero de 2022. El Juzgado desestimó las pretensiones.

Respecto de Julián Gregorio Mejía Camargo, Adriana Yiseth Domínguez Montoya, Alejandro Valencia López y Yajaira Stella Chacón Ibarra, adujo su falta de legitimación en la causa por activa, como quiera que los contratos de compraventa cuya resolución pretenden *“no fueron realmente celebrados por ellos, pues se lee que fue entre la constructora y Davivienda, debido al contrato de Leasing Habitacional como ya se indicó, siendo locatario solo Julián Gregorio Mejía Camargo (fl 103) y Alejandro Valencia López (fl 219)*

³ Ib., p. 23.

⁴ Ib., p. 154

⁵ 01PrimeraInstancia, 01PrimeraInstancia, C01CuadernoPrincipal, 11Sentencia Desesti
maPretensiones.

este último celebros una cesión con Davivienda (fl 238), además, sacando de tener derecho real a Adriana Yiseth Domínguez Montoya y Yajaira Stella Chacón Ibarra. Es importante decir que, la promesa de compraventa si fue celebrada por los demandantes y la constructora, pero, en últimas, quien aparece con el derecho real es Davivienda, legalmente legitimado para elevar la pretensión que nos ocupa” (sic).

Y en lo que atañe a los restantes demandantes, no halló el incumplimiento que se depreca por parte de la demandada, por lo que las pretensiones tenían qué fracasar. Adelante se volverá sobre estos aspectos.

1.5. Recurso de apelación.

Fue propuesto por los demandantes, quienes, en primera instancia, presentaron sus reparos⁶ relacionados con la legitimación y el incumplimiento, que en esta sede desarrollaron al sustentar⁷. A los dos embates puntuales planteados, se aludirá también en su momento.

2. CONSIDERACIONES

2.1. Los denominados presupuestos del proceso concurren en este asunto y no se advierte causal de nulidad que dé al traste con lo actuado: Por ello, la decisión será de fondo.

⁶ Ib., 12ApelaFallo

⁷ SegundaInstancia 02C6ApelSentencia. 08SustentacionRecurso.

2.2. Para desatar la alzada, se recuerda que, producto de la redacción del artículo 328 del CGP, el sendero que traza la competencia del superior está dado por aquellos aspectos que fueron objeto de impugnación, sin perjuicio de algunas situaciones que permiten decidir de oficio (legitimación en la causa, prestaciones mutuas, asuntos relacionados con la familia, las costas procesales, por ejemplo). Es lo que se ha dado en denominar la pretensión impugnaticia, como ha sido reconocido por esta Sala de tiempo atrás⁸ y lo han reiterado otras⁹, con soporte en decisiones de la Corte, unas de tutela¹⁰, que se acogen como criterio auxiliar, y otras de casación¹¹.

2.3. La legitimación en la causa, que es tema del que el juez debe ocuparse de oficio, tiene que deslindarse en este caso, como lo hizo el funcionario de primer grado, entre otras cosas, para responder, de una vez, al primer reparo que se le hace a la decisión de primer grado, que tiene que ver con este presupuesto de la pretensión.

En efecto, como lo que se demanda es la resolución de unos contratos con la indemnización de perjuicios, según viene sosteniendo esta Colegiatura, con apoyo en jurisprudencia local y nacional, es menester demostrar “...los siguientes presupuestos estructurales, decantados en el derecho judicial nacional¹²: **(i)** La existencia de un negocio jurídico bilateral válido; **(ii)** Ser el demandante, contratante cumplido de sus prestaciones (CSJ¹³), o cuando menos, que se haya

⁸ Sentencia del 19 de junio de 2018, radicado 2011-00193-01

⁹ Sentencia de 19 de junio de 2020, radicado 2019-00046-01, M.P. Duberney Grisales Herrera

¹⁰ STC9587-2017, STC15273-2019, STC11328-2019 y STC100-2019.

¹¹ SC2351-2019

¹² CSJ, Civil. Sentencias: **(1)** 05-11-1979, MP: Ospina B.; **(2)** 27-01-1981, MP: Murcia B.; **(3)** 16-05-2002, No.6877; **(4)** 08-12-2009, MP: Solarte R., No.1996-09616-01; **(5)** 14-12-2010, MP: Solarte R., No.2002-08463-01; **(6)** SC-038-2015.

¹³ CSJ. SC-1209-2018.

*allanado a acatarlos en la forma y tiempo debidos; y por último, (iii) Que el demandado haya incumplido en forma grave¹⁴, total o parcial, sus compromisos contractuales”.*¹⁵

No es suficiente, por tanto, como dijo el Juzgado, ser parte en el contrato. Deben darse los otros presupuestos para alcanzar esa legitimación.

Aquí, es claro que el siguiente grupo refleja que unos demandantes están legitimados por activa, en cuanto intervinieron como compradores de los inmuebles y el cumplimiento de las obligaciones que a ellos incumbía no es tema que se controvierta, en tanto que la demandada lo está por pasiva, en calidad de vendedora, además de que se le imputa el incumplimiento:

COMPRADOR	VEND E	MATRICULA	ESCRITUR A	FECHA
Carlos Andrés Franco Jiménez	CAM U S.A.	290-175093 (c.1, p. 15) 290-175129 (c.1, p. 19)	1595(c.1, p. 22)	22-04-2010
Martha Isabel Romero Naranjo	CAM U S.A.	290-175105 (c.1, p. 48)	1044(c.1, p. 53)	13-03-2010
Adriana María López Gómez	CAM U S.A.	290-175101 (c.1, p. 116)	360 (c.1, p. 119)	27-01-2011
Fernando Gutiérrez Echeverri	CAM U S.A.	290-175101 (c.1, p. 116)	360 (c.1, p. 119)	27-01-2011
José Jesús Rivera Patiño	CAM U S.A.	290-175100 (c.1, p. 219)	1241 (c.2, p. 1)	29-03-2010
Martha Lida Saavedra	CAM U S.A.	290-175100 (c.1, p. 219)	1241 (c.2, p. 1)	29-03-2010
Yadira Elena Ramírez León	CAM U S.A.	290-175108 (c.2, p. 64)	730 (c.2, p. 69)	23-02-2010
Héctor José Zapata Villa	CAM U S.A.	290-175108 (c.2, p. 64)	730 (c.2, p. 69)	23-02-2010
Juan Guillermo Velásquez Grisales	CAM U S.A.	290-175091	1298 (c.2, p. 114)	31-03-2010

¹⁴ CSJ, Civil. Fallos: (1) 11-09-984, MP: Murcia B.; (2) 18-12-2009, MP: Solarte R., No.1996-09616-01.

¹⁵ TSP, sentencia SC-0019-2023

		290-175127 (c.2, p. 167, 170)		
Alicia Elena Candamil Peláez	CAM U S.A.	290-175091 290-175127 (c.2, p. 167, 170)	1298 (c.2, p. 114)	31-03-2010

Pero, otro grupo lo conforman:

PROMESA	VENDE	COMPRADOR	MATRÍCULA	ESCRITURA	LEASING
Julián Gregorio Mejía Camargo (c.1, p. 167)	CAMU S.A.	DAVIVIENDA S.A.	290-175104 (c.1, p. 200)	945 del 08-03-2010 (c.1, p. 180)	Julián Gregorio Mejía Camargo (c.1, p. 189)
Adriana Yiseth Domínguez Montoya (c.1, p. 167)	CAMU S.A.	DAVIVIENDA S.A.	290-175104 (c.1, p. 200)	945 (c.1, p. 180)	No
Alejandro Valencia López (c. 2, p. 187)	CAMU S.A.	DAVIVIENDA S.A.	290-175087 290-175123 (c. 2, p. 209, 212)	450 de 05-02-2010 (c. 2, p. 201)	Alejandro Valencia López (c. 2, p. 176)
Yajaira Stella Chacón Ibarra (c. 2, p. 187)	CAMU S.A.	DAVIVIENDA S.A.	290-175087 290-175123 (c. 2, p. 209, 212)	450 de 05-02-2010 (c. 2, p. 201)	No

Se observa que Julián Gregorio, Adriana Yiseth, Alejandro y Yajaira Stella, celebraron inicialmente un contrato de promesa de compraventa con la aquí demandada, pero, a la postre, el contrato de compraventa se llevó a cabo entre CAMU S.A. como vendedora y Davivienda como compradora, por lo que, como bien señaló el Juzgado, los ahora demandantes carecen de legitimación para

deprecar la resolución de los contratos de compraventa en los que no intervinieron.

El Juzgado explicó con suficiencia la razón para ello y soportó su conclusión en providencias de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema y de esta Colegiatura, a las que innecesario se torna volver, pues se comparte lo que allí quedó plasmado en el sentido de que, aun cuando se trate aquí de contratos coligados, conservan su autonomía y, en lo que concierne a la resolución de cada uno (compraventa y leasing), solo quienes fueron parte en ellos pueden impetrar esa pretensión.

Mayormente, en el caso de Adriana Yiseth y Yajaira Stella Chacón Ibarra, pues de acuerdo con la documentación referida en los cuadros, tampoco fueron parte en los contratos de leasing, que solo refieren como locatarios a Julián Gregorio y a Alejandro.

Más aún. Como resaltó el funcionario de primer grado, ni siquiera por la celebración previa del contrato de promesa entre estos demandantes y la Constructora se abriría paso la legitimación para la resolución, ya que (i) no es de tales promesas que se reclama; (ii) las compraventas a que aludían se perfeccionaron posteriormente mediante los contratos de compraventa referidos, en los que el comprador fue diferente; y (iii) en lo que concierne a Alejandro Valencia y Yajaira Stella Chacón, ellos cedieron la promesa de compraventa a Davivienda S.A.¹⁶

¹⁶ 01PrimeraInstancia, 01PrimeraInstancia, Co1CuadernoPrincipal, 02CuadernoPrincipal, p. 196

En realidad, sobre este primer aspecto de la legitimación, el dislate que le atribuyen los recurrentes al juzgado consiste en que a tales demandantes se les vulneró su derecho al debido proceso, por cuanto; (i) en ellos se presume la buena fe, al adquirir los bienes mediante contrato de leasing, con lo que compraban más que los inmuebles, su proyecto de vida, frustrado por el cambio del proyecto prometido; (ii) el juzgado ha debido integrar el litisconsorcio necesario con el Banco Davivienda S.A. como titular del contrato de leasing, al final del cual tendrían la opción de compra y la cesión de los derechos que conlleva esa figura; y (iii) el juzgado desconoció la finalidad de ese contrato de leasing, que es una de las modalidades bajo las cuales se puede adquirir un bien.

Ninguno de tales embates puede salir adelante.

Para comenzar con el litisconsorcio necesario, coincide la Sala con lo dicho en primera instancia en el sentido de que los contratos, aunque coligados, conservan su autonomía. Y lo cierto es que, se repite, aquí no se demandó, como pudiera haber sido posible, la resolución del contrato de leasing, sino del de compraventa. Y como ello fue así, la vinculación de Davivienda S.A. era del resorte de los demandantes, por tratarse de un litisconsorcio facultativo, no necesario como se afirma, dado que, es evidente, la causa frente cada asunto sería diferente y, por tanto, la decisión final, también lo sería. Es decir, podría darse la resolución del leasing, sin que se afectara la compraventa, y aunque la resolución de la compraventa tendría incidencia en el leasing, las repercusiones económicas para los demandantes derivarían de la imposibilidad de cumplir el contrato por parte de la entidad financiera.

Ahora bien, nadie en el proceso ha puesto en tela de juicio la buena fe de los demandantes, pero de su cabal comportamiento no se desprende la legitimación que aquí se echa de menos.

Y en lo que concierne a la forma de adquirir los bienes, tampoco se dijo en el fallo confutado que los demandantes no pudieran acudir a la modalidad de leasing; ello resulta perfectamente viable, además de frecuente en las condiciones actuales de la economía; mas, que así sea no significa que ese contrato se pueda confundir con el de compraventa, que es por el que aquí se reclama.

De manera que, para culminar este aspecto de la legitimación y dejar resuelto el primer embate, se prohiará la absolución de la demandada frente a los señores Julián Gregorio Mejía Camargo, Adriana Yiseth Domínguez Montoya, Alejandro Valencia López y Yajaira Stella Chacón Ibarra.

2.4. El segundo tema de inconformidad radica en que: (i) la resolución del contrato de compraventa se deprecó por las innumerables cláusulas incumplidas por parte de la constructora demandada, que abuso de la confianza y la buena fe de los demandantes, quienes pusieron todas sus ilusiones en un proyecto que solo estaba plasmado en el papel, pues al final no se desarrolló en la forma en que fue prometido; (ii) contrario a lo que se aduce, no es cierto que un proyecto pueda cambiarse arbitrariamente solo para generar ganancias a la constructora y menos viable es que la justicia lo avale para defraudar a las personas incautas que confiaron en la honorabilidad y responsabilidad de la demandada; (iii) el conjunto residencial fue tan improvisado, que la propiedad de Julián Gregorio Mejía Camargo quedó subsumida por uno de los bloques de

apartamentos; y (iv) la decisión del juzgado implica que cuando las personas compran sobre planos, quedan supeditadas a la publicidad engañosa que les ofrecen, pues la demandada tenía supuestamente previsto que, si no conseguía el umbral que el banco le exigía, podría construir apartamentos.

Tampoco prospera esta réplica.

Para llegar a tal conclusión se recuerda que, en punto al incumplimiento del contrato por parte de la demandada, dijo el Juzgado lo siguiente:

Según la demanda, en este punto preciso recae los argumentos para pretender la resolución de los contratos de compraventa aquí señalados. En primer lugar, el objetivo de este requisito de viabilidad, es establecer las obligaciones del aquí demandado, que en este caso es el vendedor, y la forma en que fueron pactadas dentro de los contratos aludidos, siendo la principal obligación la de entregar la cosa vendida en las condiciones y tiempo pactado.

Pero este requisito de entregar la cosa, no fue señalado como incumplido por la parte demandante en su demanda, como tampoco señala que las condiciones y el tiempo de entrega se hayan vulnerado o incumplido.

Lo que, si (*sic*) señala en la demanda es que, se cambiaron las condiciones del proyecto general del lugar donde se encuentra la cosa, pero las condiciones reales de la cosa, que es el objeto generador de obligaciones no cambio (*sic*), es decir se cumplió con lo estipulado en el contrato, pues se concluye al no ser atacados estos puntos por el vendedor aquí demandante. Cosa diferente es que, dentro del contrato de compraventa, el comprador y vendedor como elemento accesorio pacten las generalidades del proyecto, sus modificaciones, entre otros, para que sea tenidos como obligación para las partes, pero esto no ocurrió en los contratos revisados.

Por su parte, otros puntos importantes, que se leen en las compraventas y que son elementos accesorios que también causan obligación, son: 1) el someter la cosa a régimen de propiedad horizontal, 2) entregar un inmueble libre de gravámenes o limitaciones y 3) entregar a paz y salvo de impuestos y contribuciones. Acciones que fueron cumplidas por el vendedor aquí demandado, situación que se prueba con la satisfacción del comprador aquí demandante de haber recibido la cosa a satisfacción (ver escrituras públicas #1595 del 22-04-2010, #1044 del 13-03-2010, #360 del 27-01-2011, #1241 del 29-03-2010, #730 del 23-02-2010, y #1298 del 31-03-2010, todas otorgadas en la Notaria 1º del círculo de Pereira). Pero en ninguna de las escrituras publicas (*sic*) que contienen el contrato de compraventa, señalan como obligación del vendedor la entrega en particular al comprador, del proyecto y condiciones específicas (*sic*) y generales del mismo. Al respecto, se lee en el artículo 24 de la Ley 675 de 2001, que cuando se trata de la entrega de los bienes comunes por parte del propietario inicial, se realiza mediante actas, mismas que pueden ser impugnadas, además, es el momento oportuno para establecer que los bienes comunes deberán coincidir con lo señalado en el proyecto aprobado y lo indicado en el reglamento de propiedad horizontal, y no en una demanda como esta q (*sic*) se desata.

Pues bien, el inconformismo de la parte demandante es referente a la modificación del proyecto, específicamente el cambio de casas por torres de apartamentos, y todo lo social que esto conlleva; además del detrimento en el patrimonio de los compradores. Situaciones que no se probaron; puesto que, siendo el contrato prueba fundamental y objeto que obliga a las partes, nada dice de que la constructora ofreciera un proyecto de 104 casas, cosa diferente es lo que dice la promesa, que como también se indicó, tampoco obliga a las partes como si lo hace el contrato de compraventa que es el que aquí se ataca. Pero si dice la promesa, que el conjunto cerrado se construirá por etapas, que la construcción está sujeta a cambio y condiciones específicas (*sic*) de venta sin que para ello sea necesario la autorización del comprador, y así lo acepto al firmar la promesa. Ahora, no está señalado en el contrato de compraventa que el proyecto no se pueda modificar o le tenga que consultar a los propietarios para realizar tales cambios.

Como se puede evidenciar, la queja de los recurrentes está lejos de controvertir varios de los argumentos sobre los que descansa la decisión del juez de primera instancia. Uno de los requisitos esenciales para la viabilidad de todo recurso, es la sustentación, que consiste en la indicación clara de las razones por las cuales la parte agraviada estima que el juez se equivocó al proferir la providencia de la que se disiente. Ello, por supuesto, es necesario si, como viene de decirse, campea la pretensión impugnativa, en la cual debe concentrar sus esfuerzos el juez de segundo grado.

En efecto, hay unas disquisiciones del juez relacionadas con que: (i) el vendedor cumplió con las obligaciones de entregar las viviendas en las condiciones y términos pactados y que ello no fue discutido en la demanda; (ii) que diferente hubiera sido la situación si en el contrato de compraventa el comprador y vendedor hubieran pactado, como elemento accesorio, *“las generalidades del proyecto, sus modificaciones, entre otros, para que sea tenidos como obligación para las partes, pero esto no ocurrió en los contratos revisados”*; (iii) que el contrato mismo nada dice de que a los demandantes se les hubiera ofrecido un proyecto de 104 casas, y es bien diferente ese contrato de la promesa, en la cual, incluso, quedó establecido que el conjunto se desarrollaría por etapas y la construcción estaría sujeta a cambios y condiciones específicas, sin que para ello se requiriera autorización de los compradores.

Ninguna de estas tres apreciaciones del juzgador, que están a tono con la prueba documental que se le arrimó, fue objeto de reparo por parte de los impugnantes. Y de ellas, en particular la segunda es determinante, porque se parte de la base de que en el contrato se hubieran podido acordar las condiciones para la entrega de los

inmuebles y el desarrollo del proyecto, para que no ocurriera lo que se dejó sentado en las promesas y lo recordó el fallo, esto es, que el mismo podía ser objeto de modificaciones.

Es que, en adición, en las promesas mismas, que es en las que hace énfasis el recurso, se incluyó una aclaración en el sentido de que la ambientación que aparece en los plegables es virtual, sujeta a cambios y condiciones especiales de venta; que aplicaban condiciones y restricciones, que el inmueble modelo, los plegables y los *brochure* que la constructora diseña, tienen la finalidad de ambientar los espacios y diseño de la construcción, para que el promitente comprador se haga una imagen de la casa de habitación, por lo que ellas son una representación artística del proyecto, que pueden presentar diferencias en el diseño, acabados y elementos mostrados, formas, dimensiones y texturas, y tal como se encuentra descrito en el plegable la construcción está sujeta a cambios y condiciones especiales de venta, sin que para ello sea necesaria la autorización del promitente comprador¹⁷.

Así que los demandantes estaban advertidos de antemano sobre la posibilidad de modificaciones en el proyecto, que fue lo que a la postre ocurrió. Y para tal fin, como lo admiten, la constructora obtuvo la licencia respectiva, mediante un acto administrativo que, aunque discutido por ellos ante la autoridad correspondiente, no ha sido objeto de demanda ante la justicia contencioso-administrativa, o al menos ello se desconoce.

Dicho esto, los temas específicos de la apelación se vienen a menos. No se halla cuáles son las “*innumerables cláusulas incumplidas*” por

¹⁷ Se toma como ejemplo la promesa que reposa en el cuaderno 1, p. 5

parte de la constructora; tampoco de qué manera fue que abuso de la confianza y buena fe de los compradores, pues, se reitera, ellos sabían previamente que el proyecto estaba sujeto a posibles modificaciones, mismas que fueron autorizadas por las autoridades encargadas de hacerlo. De ahí que tampoco tengan razón cuando señalan que un proyecto no puede cambiarse arbitrariamente; aquí tal arbitrariedad no despunta.

El proyecto fue modificado sí, pero para ello se recibió el respaldo de la curaduría respectiva¹⁸, mediante la licencia 003236 del 12 de abril de 2012, en la que, bueno sea decirlo, los ahora demandantes plantearon similares inquietudes a las que formularon en esta demanda y allí fueron despachadas desfavorablemente, no obstante lo cual, se vuelve a decir, no procuraron ante la jurisdicción contencioso administrativa, mediante la demanda correspondiente, detener el impacto que para ellos generaría la segunda etapa, que ya no sería de casas, sino de bloques de apartamentos.

Razón de más para concluir que las variaciones no fueron arbitrarias, ni intempestivas o inconsultas. Menos aún que se hicieran a sus espaldas, pues el referido acto administrativo refleja, por el contrario, que ellos participaron en ese trámite ante la curaduría. De ahí que tampoco pueda sostenerse, como argumento para derruir el fallo de primer grado, que la decisión del funcionario avala la publicidad engañosa, o que la demandada tenía previsto, de antemano, variar el proyecto. Lo primero no es así, porque ya se dijo que desde las promesas mismas se advirtió de la posibilidad de cambios y en el contrato de compraventa, como dijo el juzgado, nada se incluyó que

¹⁸ 01PrimeraInstancia, 01PrimeraInstancia, C01CuadernoPrincipal, 03CuadernoPrincipal, p. 17.

prohibiera la modificación. Lo segundo tampoco, porque la variación fue sometida al control de la curaduría urbana, que la halló pertinente.

Finalmente, la protesta que se eleva en este asunto por el impacto sobre la propiedad de Julián Gregorio Mejía Camargo, no tiene visos de prosperidad, por cuanto, como se analizó al comienzo, él carece de legitimación en la causa en este caso. Ello no quiere decir que carezca de ella para impetrar la responsabilidad que, en su sentir, pueda caberle a la constructora por los daños que, según dice, le ha causado. Pero, claro está, ese es un aspecto ajeno a la presente contienda, imposible de solucionar en esta alzada.

2.5. Viene de lo dicho que se prohijará el fallo de primera instancia. Y como el recurso fracasa, se condenará a los recurrentes al pago de las costas en esta instancia a favor de la demandada (art. 365-1 CGP). Ellas se liquidarán de manera concentrada ante el juzgado, siguiendo las pautas del artículo 366 ibidem. Para tal fin, el magistrado sustanciador, en providencia separada, fijará las agencias en derecho.

3. DECISIÓN.

En armonía con lo discurredo, esta Sala de Decisión Civil-Familia del Tribunal Superior de Pereira, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley, **CONFIRMA** la sentencia proferida por el Juzgado Segundo Civil del Circuito Pereira - Risaralda, el 22 de enero de 2022, en este proceso de resolución de contrato iniciado por **Carlos Andrés Franco Jiménez, Martha Isabel Romero Naranjo, Adriana María López Gómez, Fernando Gutiérrez Echeverry, Julián Gregorio Mejía**

Camargo, Adriana Yiseth Domínguez, José Jesús Rivera Patiño, Martha Lida Saavedra, Yadira Elena Ramírez León, Héctor José Zapata Villa, Juan Guillermo Velásquez Grisales, Alicia Elena Candamil Peláez, Alejandro Valencia López y Yajaira Chacón frente a Constructora Comercializadora CAMU S.A.

Costas en esta sede a cargo de los recurrentes y a favor de la demandada.

Notifíquese

Los Magistrados,

JAIME ALBERTO SARAZA NARANJO

CARLOS MAURICIO GARCÍA BARAJAS

DUBERNEY GRISALES HERRERA

Firmado Por:

Jaime Alberto Zaraza Naranjo
Magistrado
Sala 004 Civil Familia
Tribunal Superior De Pereira - Risaralda

Duberney Grisales Herrera
Magistrado
Sala 001 Civil Familia
Tribunal Superior De Pereira - Risaralda

Carlos Mauricio Garcia Barajas
Magistrado
Sala 002 Civil Familia
Tribunal Superior De Pereira - Risaralda

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **9dbd35d58f6641a4ed57dc35eb4b2086a14001dfd8dc1638bb7e9c22a1c91c9d**

Documento generado en 22/08/2023 11:56:08 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>